

Clever bauen und erwerben

*„Ein Zuhause,  
das ich liebe.“*

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Information schafft Sicherheit

Volksbanken  
Raiffeisenbanken



## Rechnen, prüfen, richtig planen

Wer seinen Traum von der eigenen Immobilie verwirklichen möchte, hat viel zu bedenken. Wir wollen, dass Sie stets gut beraten und bestens informiert sind. Daher bieten wir Ihnen auf diesen Seiten eine Menge Wissenswertes rund ums Wohneigentum: nützliche Informationen, praktische Tipps, interessante Links und gute Ideen. Für viel Vorfreude und wenig Kopfzerbrechen.

## Richtig kaufen ist die halbe Miete – Erwerben einer Gebrauchtimmoblie

Schön ist, was gefällt. Beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie ist natürlich zunächst der persönliche Geschmack entscheidend. Aber nicht jedes attraktive Objekt ist auch wirtschaftlich. Daher ist es wichtig, den Wert und den Instandhaltungsgrad der Immobilie einzuschätzen. Neben dem Wiederverkaufswert und der Lage müssen dabei eventuelle Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen in die Kaufentscheidung miteinbezogen werden.

### Tipps und Checklisten

Tipps zur Erkennung versteckter Risiken und viele rechtliche und bautechnische Hinweise finden Sie unter:

[www.baufoerderer.de/bauberatung/3-3-0-0-0.html](http://www.baufoerderer.de/bauberatung/3-3-0-0-0.html)

Interessante Auskünfte über die typischen Gebäudeschwächen der verschiedenen Baujahre und wertvolle Hinweise zu den Inhalten eines Kaufvertrags erhalten Sie beim Institut Bauen und Wohnen:

[www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/kaufen\\_haus\\_gebraucht.html](http://www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/kaufen_haus_gebraucht.html)



## Achtung, schlüsselfertig, los – Bauen mit einem Bauträger

Alles aus einer Hand: Wer mit einem Bauträger baut, erwirbt nicht nur das Haus, sondern auch das Grundstück von ihm. Umso entscheidender ist die Qualifikation des Bauträgers. Ihr sollte daher ganz besondere Beachtung geschenkt werden. Neben der simplen Prüfung der Referenzen (andere Objekte, Leumund) empfiehlt es sich, eine Wirtschaftsauskunft über die betreffende Baufirma einzuholen – dies ist zum Beispiel preiswert beim Bauherren-Schutzbund e.V. ([www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)) möglich. In jedem Fall aber ist der Abschluss einer Baufertigstellungsversicherung ratsam, damit auch bei einer Bauträgerpleite der Fortgang der Arbeiten zu den kalkulierten Kosten gewährleistet ist. Darüber hinaus sind eine Versicherung oder eine entsprechende Bürgschaft einer Bank zusätzliche Indizien für die Seriösität eines Unternehmens. Eine Gewährleistungsbürgschaft sollte mindestens bei 5 %, besser bei 10 % des Kaufpreises liegen. Das gibt Sicherheit bei nachträglich auftretenden Baumängeln.

Eine kürzere Bauzeit und feste Baukosten sind die klaren Vorteile des schlüsselfertigen Bauens oder des Bauens mit einem Bauträger. Doch genau hier lauern potentielle Gefahren.

Es ist daher unerlässlich, die Baubeschreibung und die Inhalte des Bauvertrages genau zu überprüfen. Zudem muss geklärt sein, welche Leistungen im Festpreis enthalten sind und wo mögliche Zusatzkosten drohen.

Mit der exakten Definition von Start- und Fertigstellungstermin sollte eine verbindliche Bauzeit vereinbart werden. Zur zusätzlichen Absicherung können Sie eine Strafe (z. B. in Höhe der eigenen Kaltmiete) bei Überschreitung festlegen.

### Tipps und Checklisten

Wertvolle Hinweise und hilfreiche Checklisten zum Bauen mit Bauträger finden Sie unter: [www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/bauen\\_bautraeger.html](http://www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/bauen_bautraeger.html)

Informationen rund ums schlüsselfertige Bauen erhalten Sie hier: [www.bauforderer.de/bauberatung/3-1-3-0-0.html](http://www.bauforderer.de/bauberatung/3-1-3-0-0.html)

Wichtig: Damit Ihre Rechte im Insolvenzfall des Bauträgers durchsetzbar bleiben, lassen Sie dessen Gewährleistungsansprüche gegen die Handwerker schon im Bauvertrag an sich abtreten.

## Ein (h)ausgemachtes Einzelstück – Neubau in Eigenregie

Ohne Frage ist diese Form des Immobilienerwerbs der individuellste Weg zum eigenen Reich. Entscheidend für die wunschgemäße Umsetzung Ihres Traumhauses ist nicht zuletzt die Auswahl des Architekten. Andere Bauherren oder Bekannte sind bei der Suche in der Regel ebenso hilfreich wie die Internetangebote der Architektenkammern, die zum Teil Datenbanken mit Referenzobjekten bereithalten. Die Berufsbezeichnung „Architekt“ ist gesetzlich geschützt und damit ein Qualitätsmerkmal. Wer sie führt, wird in die Architektenliste des entsprechenden Bundeslandes eingetragen.

Wer Zeit, handwerkliches Geschick und praktische Erfahrung mitbringt, kann am Bau selbst Hand anlegen und dadurch eine Menge Geld sparen. Falls Sie einige Gewerke ganz oder teilweise in Eigenleistung erbringen möchten, hilft Ihnen zur Abschätzung des Zeitbedarfs die folgende Faustformel:

### Eigenleistung in EUR

Stundenlohn = Stundenzahl

### Stundenzahl

erwartete Eigenleistung in Stunden = Wochen Eigenarbeit

Bedenken Sie aber, dass sich eine Einbringung von Eigenleistung nur bei manchen Gewerken lohnt.

### Tipps und Checklisten

Die „Selbsthilfe“ am Bau will gut geplant sein. Umfangreiche Informationen zur Vorbereitung der Eigenleistung, sortiert nach einzelnen Gewerken, erhalten Sie hier:

[www.baukosten.com/frameset\\_selbsthilfe.htm](http://www.baukosten.com/frameset_selbsthilfe.htm)

Durch Eigenleistungen gehen zum Teil die Gewährleistungsansprüche verloren. Wenn aber auf Ihre Eigenleistung das Gewerk eines Unternehmers folgt, muss dieser die Eigenleistung abnehmen und begutachten. Er kann sich dann bei späteren Mängeln nicht auf Ihre Vorleistungen berufen.

Gezieltes Projektmanagement macht sich bezahlt: Wenn Sie in Eigenregie bauen, bringt der Bauzeitenplan alle notwendigen Abläufe vom Entwurf bis zur Fertigstellung in einen zeitlichen Rahmen und stellt die Verflechtungen der einzelnen Gewerke untereinander dar. Ein Muster finden Sie als Download unter:

[www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/bauen\\_bauablauf.html](http://www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/bauen_bauablauf.html)



## Kurz und gut – Grundsätzliches im Überblick

### Grundstück prüfen

- Bebauungsrichtlinien (z. B. Dachformen, Anzahl der Stockwerke)
- Bodenbeschaffenheit (z. B. Grundwasserspiegel, Altlasten)
- Baulastenverzeichnis (einsehbar im entsprechenden Verzeichnis der Bauaufsichtsbehörde)

### Extra-Tipp

Eine Checkliste „Baugrundstück suchen, prüfen, kaufen“ finden Sie unter: [www.bahesoft.de/check7.htm](http://www.bahesoft.de/check7.htm)

### Nötige Versicherungen

- Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauherren
- Bauleistungsversicherung durch den Bauträger, Unternehmer oder Bauherren (abgesichert sind z. B. Diebstahl im Rohbau oder Vandalismus)
- Wohngebäudeversicherung (unbedingt vor Fertigstellung des Gebäudes abschließen und darauf achten, dass eine kostenlose Feuerrohbauversicherung vorgeschaltet integriert ist)

### Extra-Tipp

Hilfe in Versicherungsfragen erhalten Sie hier: [www.ruv.de](http://www.ruv.de)  
Eine umfassende Infobroschüre können Sie unter [www.versicherungen-klipp-und-klar.de/1649.htm](http://www.versicherungen-klipp-und-klar.de/1649.htm) kostenlos bestellen oder herunterladen.

### Recht und Gesetz

- Über Dokumente, Richtlinien und Gesetze rund um Baurecht, Eigentum und Wohnungsbauförderung informiert das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unter: [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)
- Wichtige Hinweise zur Mängelrüge (schriftliche Information des Unternehmers bei Schäden oder mangelhaften Leistungen) finden Sie hier: [www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/bauen\\_baurecht.html](http://www.informationsdienst-bauen-und-wohnen.de/verbraucher/bauen_baurecht.html)

### Extra-Tipp

Bei der Vertragsgestaltung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kann eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vereinbart werden, nach VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) sind es nur 2 Jahre.

### Pläne/Verträge/Protokolle

- Über wesentliche Prüfsteine zum Bauvertrag und zur Bau- und Leistungsbeschreibung informiert der Bauherren-Schutzbund e.V. im Bereich „Ratgeber“, unter: [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)
- Es empfiehlt sich, einen Zahlungsplan gemäß Baufortschritt zu vereinbaren. Alle Infos dazu finden Sie hier: [www.baufoerderer.de/baurecht/4-3-4-2-0.html](http://www.baufoerderer.de/baurecht/4-3-4-2-0.html)
- Hinweise zum Abnahmeprotokoll und zur Mängelerfassung für die Bauabnahme erhalten Sie unter: [www.baufoerderer.de/baurecht/4-3-3-0-0.html](http://www.baufoerderer.de/baurecht/4-3-3-0-0.html)



### Extra-Tipp

Wer in das neue Heim eingezogen ist, hat das Objekt rein rechtlich gesehen abgenommen. Sollte die Bauabnahme zum Einzug noch nicht erfolgt sein, muss daher unbedingt schriftlich dokumentiert werden, dass der Einzug keiner stillschweigenden Abnahme des Baus gleichkommt.

### Sachverständige

- Handwerkskammern, IHK, Baukammer, Architektenkammer und der TÜV bieten günstige Möglichkeiten der baubegleitenden Qualitätssicherung. Übersichten und Infos finden Sie unter: [www.baufoerderer.de/service/7-5-4-0-0.html](http://www.baufoerderer.de/service/7-5-4-0-0.html) und [www.tuev-nord.de/downloads/Arbeitsgebiete.pdf](http://www.tuev-nord.de/downloads/Arbeitsgebiete.pdf) (Seite 36).
- Schornsteinfeger beraten kostenlos bei der Wahl und Überprüfung der Heizungsanlage und bei der Minimierung der Brandgefahr.
- Die Polizei bietet Beratungen rund um den Einbruchschutz an.

### Fördermittelauskunft

Alles Wissenswerte zum Thema Fördermittel lesen Sie unter: [www.fe-bis.de](http://www.fe-bis.de) und [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

**Für eine schnelle und reibungslose Bearbeitung Ihres Kreditantrages benötigen wir folgende Unterlagen\*:**

zum Objekt:	Bezugsquellen:
Baupläne (Grundriss, Schnitt, Ansicht)	Architekt, Bauträger, Verkäufer
Wohn-/Nutzflächenberechnung	Architekt, Bauträger, Verkäufer
Berechnung des umbauten Raumes	Architekt, Bauträger, Verkäufer
Kostenkalkulation des Architekten	Architekt, Bauträger, Verkäufer
aktuelle Grundbuchblattabschrift	Grundbuchamt
Flurkarte	Katasteramt
Kaufvertrag bzw. Entwurf	Notar
<b>zusätzlich bei Eigentumswohnungen</b>	
Teilungserklärung	Notar
Verwaltervertrag	Verkäufer
<b>zusätzlich bei fertiggestellten Objekten</b>	
Lichtbilder des Gebäudes	eigene
Fertigstellungsnachweis	Architekt, Bauträger, Verkäufer
<b>zusätzlich bei Erbbaurecht</b>	
Erbbaurechtsvertrag	Notar
<b>zur Bonität:</b>	
<b>Einkommensnachweise</b>	
z. B. Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheide, Jahresabschlüsse, Einnahme-Überschussrechnungen, aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertungen	eigene/Steuerberater
<b>Vermögensnachweise</b>	
z. B. Depotauszüge	Hausbank
Grundbuchauszüge	Grundbuchamt
Steuerbescheide	Finanzamt

\*Gegebenenfalls sind weitere Unterlagen erforderlich.

# Guten Rat gibt es hier!



Vertrauen ist das Fundament für eine sichere Zukunftsplanung. Wenn Sie die eigenen vier Wände planen, sind unsere Spezialisten mit großer Einsatzfreude und persönlichem Engagement an Ihrer Seite.

Bauen Sie auf unsere Erfahrung. Wir beraten Sie gern.

## **Inhalt**

Die Bank übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die Bank behält es sich ausdrücklich vor, Teile des Flyers oder die gesamte Publikation ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

## **Verweise und Links**

Auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung, die Inhalte oder die Urheberschaft der gelinkten/verknüpften Seiten hat die Bank keinerlei Einfluss. Für illegale, fehlerhafte oder unvollständige Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung solcherart dargebotener Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der Seite, auf welche verwiesen wurde, nicht derjenige, der über Links auf die jeweilige Veröffentlichung lediglich verweist.